BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru 419/2022 LC

EUCHARISTICA MERCIECA (K.I. 0380656M);
ANDREW MERCIECA (K.I. 0203878M);
SALVINA SIVE SYLVANA BIANCO (K.I. 0502961M)
U
JOSEPHINE SIVE JOSETTE MERCIECA (K.I. 0395858M)

VS

ANTHONY BUGEJA (K.I. 408440M)
JOSEPHINE BUGEJA (K.I. 980844M)

Illum, 30 ta’ Ottubru, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Eucharista Mercieca et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i. Jordna li jsir id-debitu test tal-mezzi tal-intimati u dan bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

ii. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji

tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skond il-Liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jħallsu l-kumpens hekk likwidat, JEW

iii. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward il-ħlas tal-kera lir-rikorrenti, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond, u dan b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-19 ta' Lulju 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; u (iv) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Anthony Bugeja u ta' Josephine Bugeja tat-12 ta' Lulju 2022, fejn sommarjament, eċċepew li:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu li bih jippretendu li jistgħu jintavolaw din il-kawża.

2. Illi l-esponenti ma humiex jikkontestaw il-fatt li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 28, bl-isem ‘Saint Joseph’, Triq Desain, Vittoriosa, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

3. Illi l-esponenti għandhom tnejn u tmenin (82) sena u tmienja u sebgħin (87) sena rispettivament u jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dan ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, u dan peress illi d-dħul u l-kapital tagħhom ma jeċċedux is-somom stipulati mil-liġi.

4. Illi l-mezzi tal-esponenti huma limitati ħafna. Kif se jiġi pruvat fil-kors tal-kawża, l-introjtu tagħhom jikkonsisti prinċipalment fil-pensjoni illi huma jirċievu mingħand il-Gvern kull erba’ ġimgħat.

5. Illi ġialadarba l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi, it-tieni talba għall-iżgumbrament tal-esponenti għandha tiġi miċħuda.

6. Illi l-esponenti m’għandhomx oġġezzjoni għat-tielet talba tar-rikorrenti, b’dan illi r-rata tal-kera għandha tiġi riveduta b’effett mid-data tas-sentenza u mhux mill-1 ta’ Jannar tas-sena 2022 kif mitlub mir-rikorrenti.

7. Illi l-esponenti m’għandhomx ibatu l-ispejjeż ta’ din il-proċedura stante illi huma dejjem imxew mal-liġi.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-21 ta’ Ġunju 2022, l-intimati wettqu it-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011).

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Anthony Robinson u l-Perit David Zahra, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra d-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakultà lis-sid tal-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitlob żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, purchè li d-diversi kriterji hemm imsemmija jiġu sodisfatti;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' konċessjoni emfitewtika perpetwa ppublikata min-Nutar Dottor Marco Farrugia fl-14 ta' Diċembru 1992, ir-rikorrenti flimkien ma oħthom Mary Therese sive Marthese Mercieca akkwistaw indiviżament bejniethom il-fond de quo b'titolu ta' emfitewsi perpetwa. Illi l-imsemmija Mary Therese sive Marthese Mercieca ġiet nieqsa fl-14 ta' Novembru 2016 u permezz tal-Att ta' Dikjarazzjoni causa mortis ppublikat min-Nutar Dottor James Grech fil-31 ta' Ottubru 2017, ir-rikorrenti wirtu sehem l-imsemmija oħthom biex b'hekk huma s-sidien indiviżi tal-kera tal-fond *de quo.*

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi skont ma jirriżulta mill-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika termporanja ppublikata min-Nutar Dottor George Cassar fl-10 ta' Settembru 1964, l-intimat akkwista l-utile dominium għal żmien li fadal mill-perjodu oriġinali ta' sbatax-il sena li ddekorrew mill-10 ta' Jannar 1963. Illi mill-affidavits tar-rikorrenti jirriżulta illi hekk kif skadiet il-konċessjoni termporanja msemmija, l-intimati Bugeja baqgħu jirrisjedu fl-istess fond taħt titolu ta' kera.

Ili fid-dawl ta' dan, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Anthony Bugeja u Josephine Bugeja kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Anthony Bugeja u Josephine Bugeja ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-

test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'maisonette fil-livell tat-triq flimkien mas-sottoswol *usque ad infernos*. Il-fond huwa sottopost għal propjetà ta' terzi

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-fatturi li jinfluwenzaw il-valur liberu u frank ta' tali mobbli, inkluż il-lokalità; il-potenzjal għal żvilupp ulterjuri; il-kondizzjoni tal-fond; il-valur ċitat f'sorsi pubbliċi għal immobbli paragunabbli għal dik odjerna, huma tal-fehma illi l-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2022 hu ta' mija u ħamsa u sebgħin elf Ewro (€175,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[1]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (u kwindi anke dawk introdotti bl-Att XXIV tal-2021), fejn irrietniet illi:

> *"il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas ta' kera irriżorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu*

[1] **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 3 ta' Frar 2021, (Appell Nru 126/2018/LM).

jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500) fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 28, "St. Joseph", Triq Desain, Vittoriosa għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Anthony Bugeja u Josephine Bugeja għall-ammont ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500) fi-sena u jordna lill-istess intimati jħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur